

# Årsredovisning

Räkenskapsåret

2012



för

**BRF. KRONKVARNEN 35**

Org.nr 716460 - 1804



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kronkvarnen 35**

716460-1804

Räkenskapsåret

2012

AK  
KA  
FB  
90



Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Kronkvarnen 35

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1998-09-22 och senaste registreringsdatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket är 2011-11-03.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Pålsson	Ordförande t o m 12-05-08
Curt Andersson	Ordförande fr o m 12-05-09
Göran Oljeqvist	Kassör
Ulrika Arph	Sekreterare fr o m 12-05-09
Kerstin Schewenius	Sekreterare t o m 12-05-08
Margareta Lilja	Ledamot, t o m 12-10-16
Karl Ask	Ledamot
Fredrik Berglund	Ledamot, fr o m 12-10-17
Fredrik Berglund	Suppleant, t o m 12-10-16
Bo Strage	Revisor
Johan Pålsson	Revisorssuppleant fr o m 12-05-09

Vid nästa ordinarie föreningsstämma står Göran Oljeqvist i tur att avgå. Fyllnadsval behövs efter Margareta Lilja. Övriga i styrelsen är valda till 2014. Revisor och revisorssuppleant är valda på ett år.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 7 st. protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 24 500 kr.

KA  
FB  
90

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 36 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder och 6 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	46 m2	2014-09-30
Salong	61 m2	2015-09-30
Restaurang	52 m2	2014-02-28
Restaurang	135 m2	2014-02-28
Restaurang	20 m2	2014-02-28
El- och styrutrustningscentral	ca 6 m2	2016-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns s.k. styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under år 2012 har arbetet med att stegvis genomföra förbättrings- och underhållsåtgärder vad gäller stammar fortsatt. Renoveringstakten i föreningen har dock bromsats något under 2012 inför förväntade åtaganden vad gäller främst hissarna.

Renovering innefattande stambyte har skett i 3 lägenheter under året. Huvuddelen av de återstående stambytesbehoven avseende lägenheter finns nu i 39B. I samband med ägarbyten har delvis påbörjade stambyten fullföljts - delvis in på 2013. Detta har påverkat bl a Heads förråd.

Köket har delvis renoverats och ny gasspis installerats i hyreslägenheten i 39 A i samband med stambyte.

Arbetena med vattenstråken i källaren har avslutats och vattenmätare har installerats hos Heads och Sabai Song för att kunna inleda varmvattendebitering. Båda lokalerna har nu separat varmvattenförsörjning.

Vid årsstämman den 2 maj 2011 beslutade en majoritet av medlemmarna att föreningen skall ansöka om balkongbyggnation för de medlemmar som anmält önskemål om sådan byggnation. Med anledning härav genomfördes även två extra stämmor under september 2011 för att komplettera föreningens stadgar med regler dels vad gäller underhållsavgift för balkonger, dels vad gäller underhållsansvar för medlem som har balkong.

LA  
A FB  
90

Den valda leverantören WMP har endast delvis lämnat kompletterande material enligt Stadsbyggnadskontorets (SBK) begäran. Kontakterna med SBK har uteslutande kommit att skötas av styrelsen och inte genom WMP som är sökande. Den tänkbara leveranstidpunkten har också senarelagts.

Under 2013 måste man inom föreningen på nytt ta ställning till hur balkongbeslutet kan fullföljas. Föreningen måste på nytt söka bygglov i eget namn för balkonger som skall vetta mot gatan. Bygglov för de vanliga balkongerna mot gård kan beviljas av SKB baserat på inlämnad ansökan.

Eftersom det råder oklarhet om när WMP kan fullfölja arbetet har styrelsen beslutat att inhämta alternativa kostnads/tiduppskattningar.

Föreningen har under 2011 köpt in en ny och effektivare torktumlare. Torktummlaren har reparerats 2012 inom ramen för garantin.

Fibernod har dragits in till källaren. Föreningen har sagt upp avtalet med Com Hem per 2013-12-31. Utredning pågår beträffande eventuell fiberanslutning till lägenheterna. Situationen för teve-och teledistribution är starkt konkurrensutsatt och nya ekonomiskt attraktiva alternativ etableras snabbt. Com Hem erbjuder visst rådrum genom årsvis avtalsförlängning.

Behov finns fortsatt att förbättringsmåla delar av taket. Detta får dock anstå till dess att föreningen har fått slutligt besked om sin ansökan vad gäller den planerade balkongbyggnationen.

Föreningen har två av totalt ca 200 hissar i hela Sverige med s k delad drivaxel. Sedan ett antal olyckstillbud inträffat med denna konstruktion har Stadsbyggnadskontoret begärt att hissarna skall inspekteras och eventuellt repareras eller bytas. I båda fallen kan man räkna med avsevärda kostnader och längre eller kortare perioder utan tillgång till hiss.

*Om...  
kostsamt*

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

Fastigheten är nu till större delen stambytt. Under 2013 har ytterligare 2 lägenheter stambytt i samband med ägarbyte/renovering. Avsikten är att främst genomföra stambyten i samband med ägarbyten/lägenhetsrenovering. Om kostnaderna för att åtgärda hissproblemen blir betydande och dessutom sammanfaller i tiden med sådana stambyten kan föreningen eventuellt behöva göra ytterligare upplåning.

Byte av huvudavloppsledningen i källaren är angeläget men inte lika akut som ett eventuellt hissbyte/hissreparation.

En nackdel med att avvakta med byte av avloppsledningen är att källarens ytskikt ännu inte kan renoveras.

*KA  
FB  
90*

Desto viktigare är det att ordningen i källaren upprätthålls. Styrelsen har nyligen röjt källaren från kvarlämnade föremål och avsevärda mängder grovsopor. Föreningen har ingen lokal för grovsopor/förpackningsmaterial. Dessa måste förvaras i egna förråd eller lägenheter i väntan på sedvanlig vår/höstcontainer eller transporteras bort i egen regi. Källaren är utrymningsväg för restauranten och får inte blockeras eller /belamras med brännbart material.

Inom föreningen kommer man under våren 2013 att behöva ta ställning till hur balkongbyggnationen bör fullföljas.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 58 769 000 kr varav 34 987 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 55 000 000 kr samt lokaler 3 769 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har under år 2012 ökat låneskulden med 400 000 kr för att klara likviditeten under början av hösten. Av den totala låneskulden på 17 200 000 kr är 8 400 000 kr bundna till 2015-06-01 med 3,16 % ränta och 8 800 000 kr bundna till 2014-09-01 med 2,83 % ränta.

Finansmarknaden är orolig och det är därför svårt att förutse ränteutvecklingen. Föreningen räknar med att lånekostnaden kommer att stiga de närmaste åren för att åter hamna på nivåer kring 4 procent eller högre.

Föreningen gör inte någon avskrivning av fastighetens byggnadsvärde sedan år 2011.

Kostnaderna för pågående stambyte belastar årets resultat med 417 453 kr. 301 480 kr överförs för avskrivning på 40 år.

Kostnader för den vattenskada som uppkom under år 2011 ingick i 2011 års bokslut. Föreningens försäkringsersättning (ca 361 000 kr) betalades ut under år 2012 och ingår i sin helhet i 2012 års bokföring.

### Fastighetsskatt

Föreningen betalar 1365 kr per bostadslägenhet i kommunal avgift.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 969	6 807	6 807	6 807	6 807
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	21	12	11
Värmekostnad/kvm totalyta	155	140	153	134	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	13	14	11	17

KA  
FB  
90



### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 262 038
reservering yttre fond enligt stadgar	-176 307
årets vinst	735 794
	<b>2 821 525</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 821 525

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

~~KA~~  
KA  
FB  
90

## Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	2 278 625	2 248 534
Övriga rörelseintäkter		393 062	9 566
		<b>2 671 687</b>	<b>2 258 100</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-466 962	-1 614 823
Driftskostnader		-159 708	-360 645
Taxebundna kostnader		-590 902	-546 997
Administrationskostnader		-56 679	-70 737
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-89 560	-87 166
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-37 655	-23 965
Avskrivningar		-11 297	-3 760
		<b>-1 412 763</b>	<b>-2 708 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 258 924</b>	<b>-449 993</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 036	11 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 166	-407 682
		<b>-523 130</b>	<b>-396 070</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>735 794</b>	<b>-846 063</b>
Justering statlig skatt		0	7 844
<b>Årets resultat</b>		<b>735 794</b>	<b>-838 219</b>

KA  
FB  
90

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	39 001 333	38 711 150
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		48 306	48 007
Momsfordringar		0	5 067
Övriga fordringar		21 400	0
Förutbetalda kostnader	4	41 482	53 068
		<b>111 188</b>	<b>106 142</b>
<b>Kassa och bank</b>		1 052 353	347 856
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 163 541</b>	<b>453 998</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 164 874</b>	<b>39 165 148</b>

KA  
FB  
90

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		19 354 830	19 354 830
Fond för yttre underhåll		176 307	0
		<b>19 531 137</b>	<b>19 354 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 085 731	3 100 257
Årets resultat		735 794	-838 219
		<b>2 821 525</b>	<b>2 262 038</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 352 662</b>	<b>21 616 868</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	17 200 000	16 800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		140 883	285 216
Momsskuld		41 941	53 816
Övriga skulder		210 001	220 057
Upplupna kostnader	7	80 186	87 142
Förutbetalda avgifter och hyror		223 083	209 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>612 212</b>	<b>748 280</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 164 874</b>	<b>39 165 148</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Pantbrev		19 235 000	19 235 000
		<b>19 235 000</b>	<b>19 235 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

KA  
FB  
90

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Stambyte	2,50 %	2,50 %

### Not 1

	2012	2011
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 501 137	1 501 128
Hysesintäkter bostäder	161 699	163 210
Hysesintäkter lokaler	577 693	546 708
Deb. fastighetsskatt	38 097	37 487
	<b>2 278 626</b>	<b>2 248 533</b>

KA  
A FB  
X-90

**Not 2**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Hysesrätt	5 000	66 750
Hyseslokal	16 294	65 737
Tvättstuga	12 229	60 473
Källarutrymme	0	2 801
Soprum	1 134	7 599
Dörrar och lås	1 529	3 555
VA	417 453	969 338
El	0	7 769
Hissar	7 323	10 005
Portar	1 070	0
Tak	0	100 276
Fasader	0	4 365
Vattenskada	0	316 155
Övriga rep./underhåll	4 931	0
	<b>466 963</b>	<b>1 614 823</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	13 207	9 905
Städning grundavtal	40 795	40 012
Hyra av entrémattor	7 236	7 028
Hiss serviceavtal	7 234	9 339
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	212 157
Grovsopor	10 210	7 020
Fastighetsförsäkring	60 444	61 499
Kabel-tv	12 707	10 100
Förbrukningsmaterial	3 869	3 584
Trivselkostnader	4 005	0
	<b>159 707</b>	<b>360 644</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	53 141	59 769
Uppvärmning	456 331	414 338
Vatten	45 859	38 335
Sophämtning	35 571	34 555
	<b>590 902</b>	<b>546 997</b>

KA  
VF FB  
290

**Administrationskostnader**

Administration, kontorsmateriel	1 625	12 011
Möteskostnader	1 723	0
Arvode ekonomisk förvaltning	48 187	46 313
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 400	0
Bankkostnader	3 457	2 544
Medlems- och föreningsavgifter	5 000	5 000
Övriga externa kostnader	-4 713	4 869
	<b>56 679</b>	<b>70 737</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Fastighetsskatt	37 690	37 690
Kommunal fastighetsavgift 38 lgh	51 870	49 476
	<b>89 560</b>	<b>87 166</b>

**Arvoden, löner och sociala avgifter**

Styrelsearvoden	24 500	19 328
Kostadsersättning	8 000	2 000
Sociala avgifter	5 155	2 637
	<b>37 655</b>	<b>23 965</b>

**Avskrivningar**

Avskrivning stambyte	11 297	3 760
	<b>11 297</b>	<b>3 760</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 237 714	27 087 450
Inköp	301 480	150 264
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 539 194</b>	<b>27 237 714</b>
Ingående avskrivningar	-1 595 987	-1 592 227
Årets avskrivningar	-11 297	-3 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 607 284</b>	<b>-1 595 987</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 931 910</b>	<b>25 641 727</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 782 000	23 782 000
Taxeringsvärden mark	34 987 000	34 987 000
	<b>58 769 000</b>	<b>58 769 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 931 910	25 641 727
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	<b>39 001 333</b>	<b>38 711 150</b>

KA  
FB  
90

#### Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	29 562	50 482
Förutbetald kabel-TV		2 586
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 920	
	<b>41 482</b>	<b>53 068</b>

#### Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 354 830	0	3 100 257	-838 219
Reservering yttre fond		176 307	-176 307	
Disposition av föregående års resultat:			-838 219	838 219
Årets resultat				735 794
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 354 830</b>	<b>176 307</b>	<b>2 085 731</b>	<b>735 794</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	3,16 %	2015-06-01	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	2,83 %	2014-09-01	8 800 000	8 400 000
			<b>17 200 000</b>	<b>16 800 000</b>

~~VA~~  
VA  
FB  
90